Wo Struktur auf Stärke trifft - Vermietetes Geschäftslokal mit 5,89 % Rendite und durchdachter Flächenstruktur in gefragter Wiener Frequenzlage



Objektnummer: 6674/283

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Nutzfläche:	244,24 m²
Lagerfläche:	118,03 m²
Verkaufsfläche:	90,52 m²
Keller:	31,25 m²
Heizwärmebedarf:	E 179,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



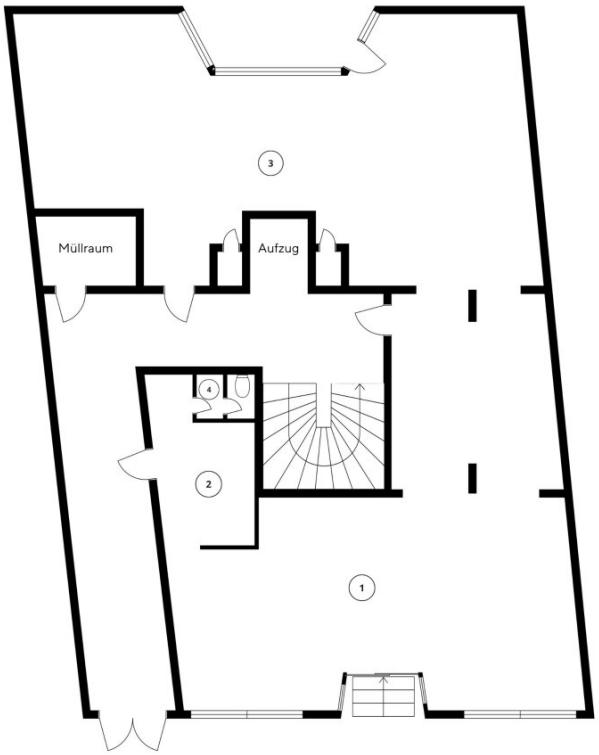





IMMOQUELLE


IMMOQUELLE

GRUNDRISSPLAN



Wo Struktur auf Stärke trifft

Vermietetes Geschäftslokal mit 5,89 % Rendite und durchdachter Flächenstruktur in gefragter Wiener Frequenzlage



Adresse: Laxenburger Straße 88, 1100 Wien

01	GESCHÄFTSLOKAL	ca. 90,52 m²
02	LAGERRAUM 1	ca. 11,51 m²
03	LAGERRAUM 2	ca. 108,50 m²
04	WC	ca. 2,46 m²
Nutzfläche:		**ca. 212,99 m²**

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

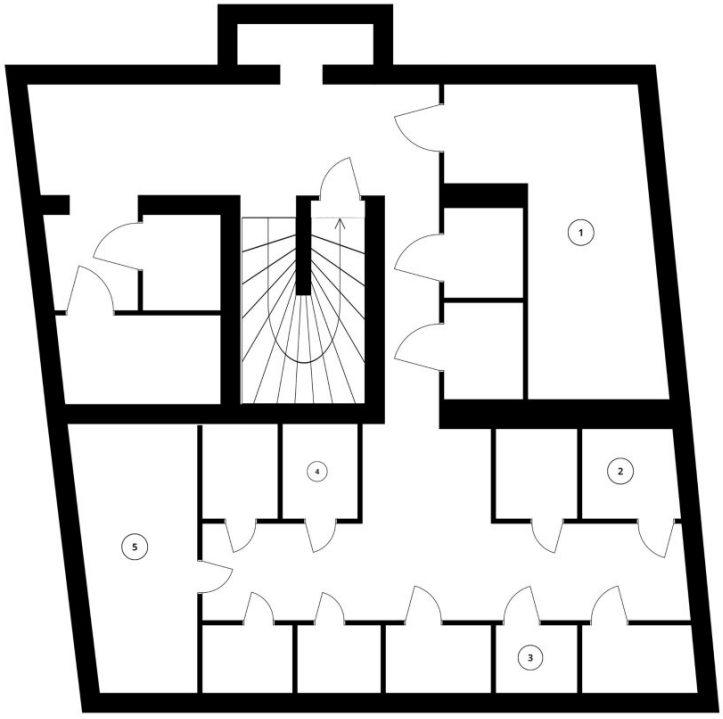
Stand: Oktober 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

GRUNDRISSPLAN

Kellergeschoss



Wo Struktur auf Stärke trifft

Vermietetes Geschäftslokal mit 5,89 % Rendite und durchdachter Flächenstruktur in gefragter Wiener Frequenzlage



Adresse: Laxenburger Straße 88, 1100 Wien

01	KELLERABTEIL 1	ca. 13,97 m²
02	KELLERABTEIL 7	ca. 2,81 m²
03	KELLERABTEIL 9	ca. 3,22 m²
04	KELLERABTEIL 12	ca. 2,70 m²
05	KELLERABTEIL 15	ca. 8,55 m²
Nutzfläche:		**ca. 31,25 m²**

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Oktober 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Wo Struktur auf Stärke trifft

Vermietetes Geschäftslokal mit 5,89 % Rendite und durchdachter Flächenstruktur in gefragter Wiener Frequenzlage

Willkommen bei einem Geschäftslokal, das nicht nur durch seine Lage, sondern durch seine klare Struktur und vielseitige Nutzbarkeit überzeugt. In der Laxenburger Straße 88 gelegen, vereint diese Immobilie stabile Vermietung, großzügige Flächen und funktionale Ergänzungen zu einem attraktiven Gesamtpaket für Anleger.

Mit einer Gesamtnutzfläche von rund 245 m² präsentiert sich die Immobilie als durchdacht gegliedertes Gewerbelokal, das sowohl im Frontbereich als auch in den rückwärtigen Zonen klare Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der straßenseitige Geschäftsbereich schafft eine solide Präsenz im öffentlichen Raum und profitiert von der konstanten Frequenz entlang der Laxenburger Straße, wodurch eine nachhaltige Sichtbarkeit und eine verlässliche Kundenansprache gewährleistet sind.

Im Inneren eröffnet sich eine großzügige Verkaufsfläche, die durch ihre Offenheit flexible Gestaltungsmöglichkeiten zulässt. Die Raumstruktur erlaubt eine klare Zonierung zwischen Präsentation, Kundenführung und internen Abläufen.

Ein besonderes funktionales Plus bildet der großzügige Lagerbereich im hinteren Teil der Einheit, der ideale Voraussetzungen für Warenlogistik und Lagerhaltung schafft. Ergänzend sorgen mehrere zugeordnete Kellerabteile mit einer Gesamtfläche von 31,25 m² für zusätzlichen Stauraum - ein klarer Mehrwert für einen effizienten und reibungslosen Betriebsablauf.

Der integrierte Lichthof bringt nicht nur Tageslicht in die hinteren Bereiche der Einheit, sondern sorgt auch für eine angenehme Belichtung und ein aufgelockertes Raumgefühl - ein Detail, das sowohl funktional als auch atmosphärisch überzeugt.

Das Objekt ist derzeit bis zum 31.07.2033 befristet vermietet und erwirtschaftet eine jährliche Rendite von ca. 5,89 %. Damit bietet sich eine solide Einstiegsmöglichkeit in den Wiener Gewerbeimmobilienmarkt mit laufenden Einnahmen und überschaubarem Risiko.

Ob als solide Kapitalanlage mit laufenden Einnahmen oder als langfristig gesicherter Standort – dieses Geschäftslokal überzeugt durch seine klare Struktur, funktionale Flächenaufteilung und eine nachhaltige Lagequalität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap